

オートロックリニューアルについて

～セキュリティだからこそ故障前に対策を～

設置後15年以上を経過すると補修部品が無くなり修理ができなくなります。
また、リニューアルはシステム一式の交換が必要になり、準備期間を含め最低でも2ヶ月はかかりますので、事前の対策をお勧めいたします。





インターホン設備の更新目安は15年

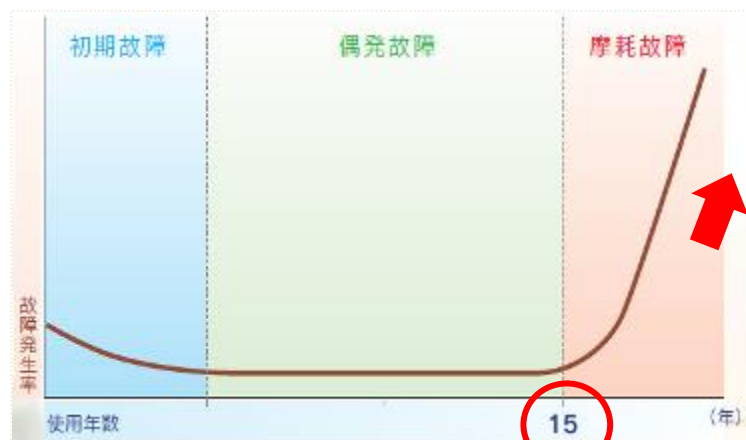
インターホンは、電化製品です。毎日いつでもお使い頂けるよう24時間365日通電状態にあります。そのため、時間の経過とともに内部の電子部品が経年劣化し、インターホンの故障に繋がります。

●インターホンの更新はおおよそ15年が目安です。

※2001年以前のインターホンは
お取り替えの時期に来ております。

経年劣化による部品の故障発生率は15年を境にあがってきます。

故障発生率グラフ



(当社調べ)

また、インターホン工業会では集合住宅(マンション)用
インターホンの更新期間を15年としてお勧めしております。

主要インターホン設備(システム)		おおよその更新期間
①	一般住宅用(家庭用)インターホン	10年
②	集合住宅用インターホンシステム	15年
③	病院用・高齢者施設用インターホンシステム	12年

※一般社団法人 インターホン工業会資料より抜粋

故障が頻発すると・・・

訪問者に対応できない、オートロックが開かないなど、非常に不便です。



インターホン更新の必要性

■更新の必要性

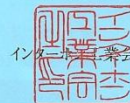
◆貴マンションにてご使用頂いておりますインターホン設備も、建築時に設置後13年以上経過し今後、機器劣化の増大が予想されてきます。

◆商品も既に製造中止しており、修理対応が難しくなりつつあります。

◆ご参考までにマンション用インターホン設備の更新時期は15年です。
(インターホン工業会より、右文書参照)

◆インターホンシステムは、マンション全体でひとつのシステムを構築しており、共用部・専有部一斉に更新する必要があります。
また、万一に備えた安全性の確保と、利便性の向上の為にインターホン設備のリニューアルをご提案致します。

平成14年12月



お客様各位

既設のインターホン設備(システム)の更新について

謹啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素はインターホン設備(システム)について格別のお引き立てにあずかり、厚く御礼申し上げます。

さてインターホン設備(システム)は、ご家庭や集合住宅および病院、高齢者施設等でご愛顧いただき、多目的にご活用いただいております。

しかし近年、設備(システム)は高度化・複雑化され、日ごろの保守・点検をもってしても他の設備機器と同様、その機能と性能の信頼性の維持には、経年的な限界を避けて通ることはできません。例えば、テレビ付インターホンでは高電圧回路やスイッチング電源が採用されたり、集合住宅用・病院用インターホンシステムでは、コンピュータ制御回路や他のネットワークとの連動などをおこなって安心・安全を担保としており、更新時期が遅れると不測の事態を招くおそれがあります。したがって設置後一定期間を経過したときに設備(システム)の更新をしていただくことが望ましくなります。

この度、当工業会では主要インターホン設備(システム)について、調査研究等に基づいて考察し、設置後の更新を必要とするおおよその期間を下記のように設定いたしましたのでご案内申し上げます。

敬具

記

1 主要インターホン設備(システム)の更新期間

	主要インターホン設備(システム)	おおよその更新期間
①	一般住宅用(家庭用)インターホン	10年
②	集合住宅用インターホンシステム	15年
③	病院用・高齢者施設用インターホンシステム	12年

*上の主要設備(システム)の記載年数は、設置後の更新を必要とするおおよその期間であり、品質保証・修復対応等の期間ではありません。

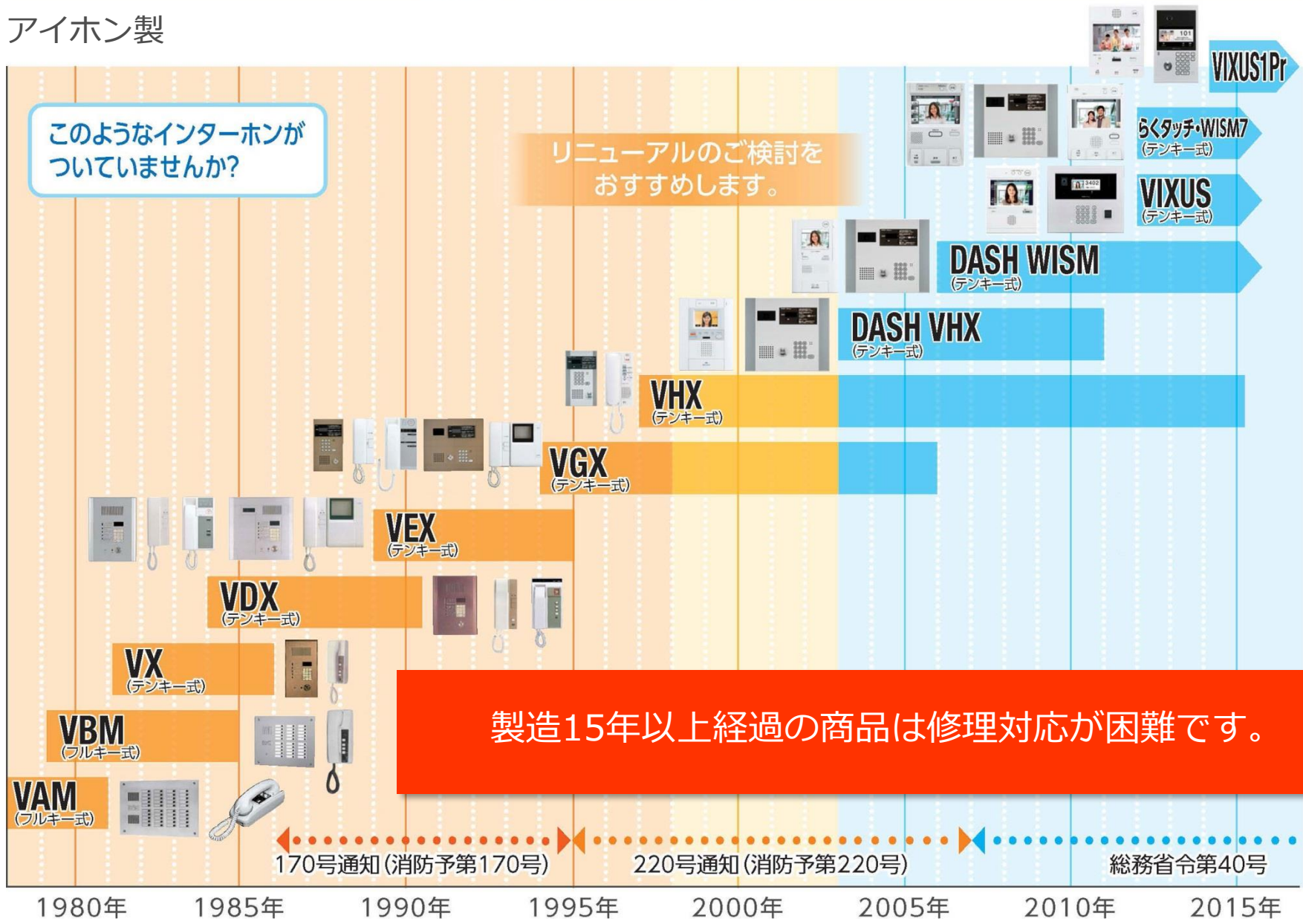
2 期間設定上の条件

- (1)適切な保守の実施により消耗部品等の点検・交換が実施されていることとします。
- (2)設置環境において、風水、塩分、腐食ガス等の影響を受ける場所、その他著しく環境の厳しい場所に設置される場合、上記の更新期間は短くなる場合があります。
また、インターホン設備(システム)に付随するパソコン、プリンター等は本更新期間の適用外ですので、適宜更新をお願いいたします。
- (3)本調査研究は、平成11年5月から約1年間にわたり、各社の過去の修理データを基に統計的処理(ワイブル解析)をおこない、主な部品の耐久性能等を検討して、おおよその更新期間を設定したものであり、各設備(システム)ごとに一律に適用するものではありません。

お使いのインターホンの製造時期を確認しましょう。

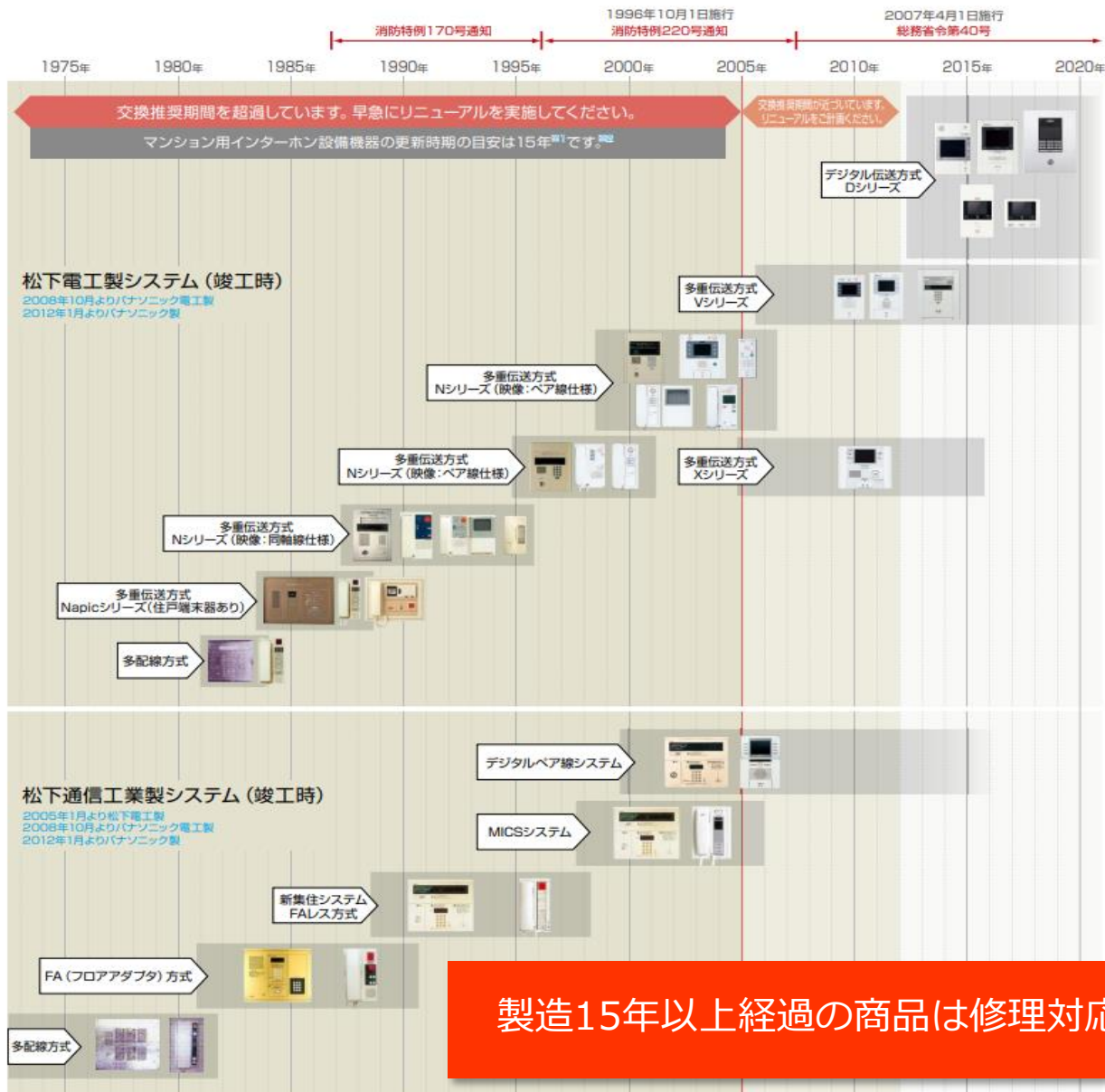
集合住宅システム リニューアル時期の目安

アイホン製



マンション用インターホン設備機器の製造期間・交換時期の目安

パナソニック製



製造15年以上経過の商品は修理対応が困難です。

快適性・防犯性の2つに人気設備も集約をしている。
防犯設備は『住む』ということに対しては必要な設備
ではないが、例年ニーズが高まっています。

2020 人気設備ランキング

《単身者向け物件》
この設備があれば周辺相場より
家賃が高くて決まる

順位	変動	設備
1	➡	インターネット無料
2	➡	エントランスのオートロック
3	➡	宅配ボックス
4	➡	浴室換気乾燥機
5	➡	ホームセキュリティ
6	➡	独立洗面台
7	➡	24時間利用可能ゴミ置き場
8	⬆ (前年12位)	システムキッチン
9	⬆ (前年15位)	TVモニター付きインターフォン
10	⬆ (前年16位)	エレベータ
11	➡	防犯カメラ
12	⬆ (前年8位)	ガレージ
13	⬆ (前年8位)	ウォークインクローゼット
14	⬆ (前年13位)	洗浄機能付き便座
15	⬆ (前年14位)	IoT機器

《ファミリー向け物件》
この設備があれば周辺相場より
家賃が高くて決まる

順位	変動	設備
1	➡	インターネット無料
2	⬆ (前年6位)	宅配ボックス
3	➡	エントランスのオートロック
4	⬆ (前年2位)	追い焚き機能
5	➡	システムキッチン
6	⬆ (前年4位)	ホームセキュリティ
7	➡	浴室換気乾燥機
8	⬆ (前年13位)	防犯カメラ
9	⬆ (前年10位)	ウォークインクローゼット
10	⬆ (前年8位)	24時間利用可能ゴミ置き場
11	⬆ (前年12位)	エレベータ
12	⬆ (前年11位)	床暖房
13	⬆ (前年16位)	TVモニター付きインターフォン
14	初	遮音性の高い窓
15	⬆ (前年9位)	ガレージ

都道府県の場面で人々が賃貸住宅を求める設備のハイグレード化が進んでいる。本誌特別の特集「人気設備ランキング」で、今年もその一端が見て取れた。全4都府県から人気の設備を不動産調査会社より集めた。順位が上がるにつれて、上位でも順位を上げたのが、ファミリー向け物件の「宅配ボックス」だった。その他は、上位から15位の間で昨年との変動が目立った。上位の常連人気設備は不動の人気を享受したが、今回はそれ以外の設備の小さな変化に注目し、1〜4面にわたり詳細を紹介する。

本誌特集「人気設備ランキング」は、日々更新されている。そのアンケート結果を単身者向け物件「1」に集約している。ファミリー向け物件「2」に集約している。最新の設備ニーズを探るランキング。調査期間は8月27日から10月31日。3

ファミリー向け「宅配ボックス」躍進

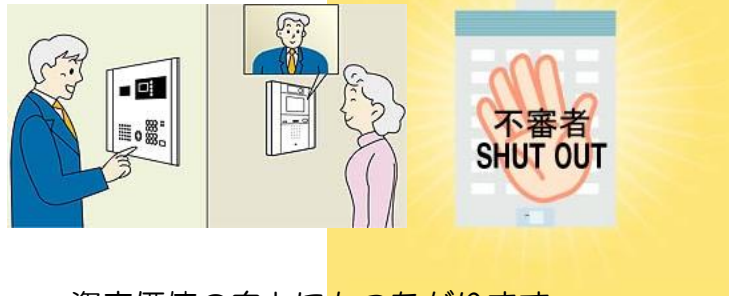
人気順位が「2以上」UPした設備

単身者向け物件
この設備がなければ決まらない
ガスコンロ (二口・三口)
浴室換気乾燥機
システムキッチン
防犯カメラ
この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる
システムキッチン
TVモニター付きインターフォン
ファミリー向け物件
この設備がなければ決まらない
浴室換気乾燥機
ウォークインクローゼット
この設備があれば周辺相場より家賃が高くて決まる
宅配ボックス
防犯カメラ
TVモニター付きインターフォン
遮音性の高い窓



防犯機能強化

エントランス・
住戸玄関前の
防犯を **カラー**
映像確認で強化



資産価値の向上にもつながります



カラー映像付プラン

設置イメージ エントランスカメラあり 居室前カメラなし仕様

●住戸内 ※親機

現 状



●受話器による通話のみ

リニューアル案



- 3.5型カラーモニター
- 光って教える「ナビホタル」
- 自動録画・録音機能付 ほか

●玄関 ※玄関子機

現 状



●通話のみ

リニューアル案



●映像+通話

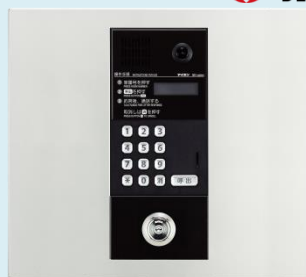
●エントランス ※集合玄関機

現 状



●テンキー操作方式

リニューアル案



- 170°パノラマワイド、超広角カメラ搭載
- エントランスの自動ドア連動



●管理室 ※管理室親機

現 状



リニューアル案



- 管理室から各住戸への呼び出し
- 各住戸からの警報受信

エントランスTAGキー



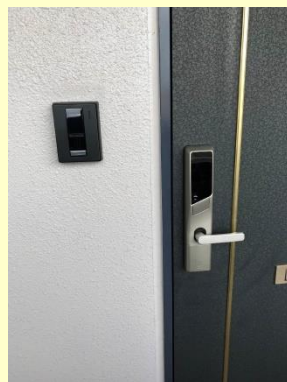
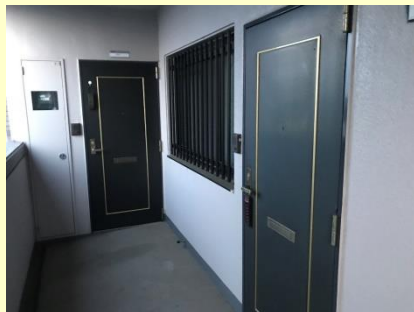
非接触キーで鍵の複製を防止

カメラ付き住戸玄関子機



エントランスと各戸玄関前の2カメラ付きで安心

各戸玄関キーの暗証化



各戸玄関キーを暗証化

防犯カメラ



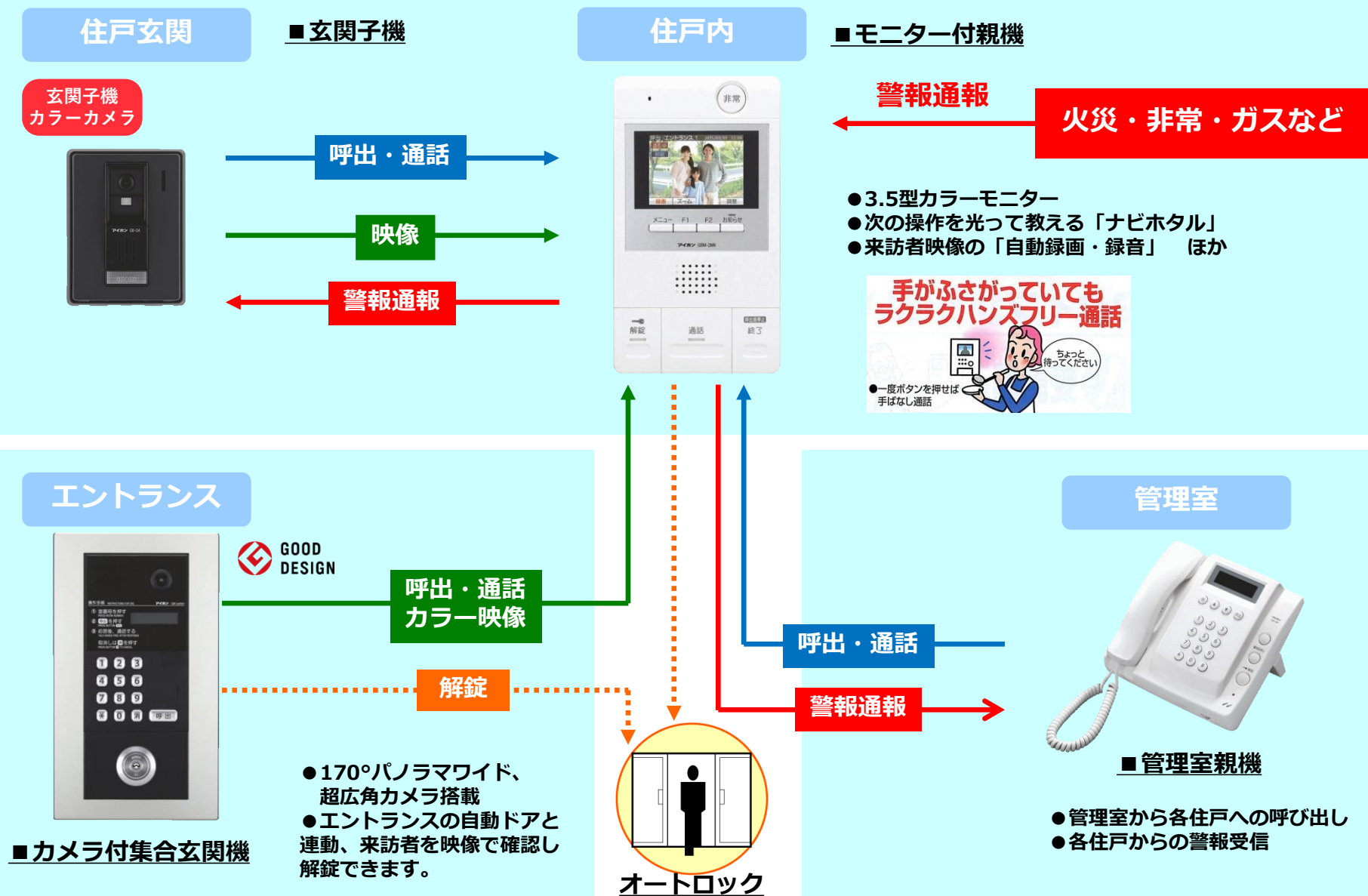
宅配BOX



カラー映像

◆共用エントランス訪問者・住戸玄関前の音声以外に映像確認ができ、訪問者情報がわかります。映像はカラーです。（3.5インチカラー液晶で録画が可能です。）

(例)





高級感を演出する「自照式LED」

お子様からご高齢の方まで安心。

エントランスの高級感を演出するデザイン性を持たせました。
また、ボタンサイズを大きくし窪みをつけることで、押しやすさに配慮した設計としています。

さらに、ブルーの自照式ライトを搭載する事で、ボタン番号の視認性を向上させ、照度が低くなる夜の屋外でも操作できます。



● 夜間時の使用イメージ



《 ズーム & ワイド 》

- ズーム／ワイドもワンタッチで切り替えできます。
ズーム位置のプリセットも可能。※集合玄関機の映像のみ

ズーム／ワイド
切り替え



ワイド画面イメージ



ズーム画面イメージ

《 超広角カメラ 》

- 超広角カメラでほぼ真横まで見えるので、エントランス
周辺の防犯になります。逆光補正、夜間もカラー映像です。
(集合玄関機の映像のみ可能)



※エントランス(集合玄関機)の
広角映像イメージ
※本機能は集合玄関機の映像
のみ可能。



《 光ってガイド 》

- 通話・解錠操作もボタンが光ってガイド。迷わず操作できます。
(ナビホタル)



《 自動録画 》

- 1件6画面・全40件
- 再生、手動録画も可能
- エントランス映像、管理室親機からの呼出履歴を記録



新着録画があると青LEDが
点滅してお知らせ



導入事例

◆東京都墨田区 賃貸マンション（1LDK 42世帯） 提案から商品準備まで約2ヶ月（施工は4日間）

施工前



施工後



- ・1993年竣工 オートロック故障で修理不可能（メーカー判断）約1ヶ月に渡り解放状態となり入居者様よりクレーム発生
- ・オーナー様としては3年前から修理不可はわかっていたが、リニューアルの資金がなかなか準備できない状況であった。
- ・管理会社様からの10年リースの提案は資金的にも経費处理的にもメリットあると顧問税理士からの回答によりリースでの導入決定
- ・鍵の複製が横行しており、セキュリティが保てなくなっていたため、エントランスキーをTAG化し複製ができないようにした。
- ・リースを他の設備に利用してさらなる物件の価値アップを図る→防犯カメラを同時に設置しセキュリティー度を格段にアップ
- ・1年後を目途にリースを活用し宅配BOXを設置予定
- ・3年後を目途に10年経過するエアコンをリースにて取替予定
- ・5～6年後を目途に15年経過する電気温水器をリースにて取替予定
- ・リースの活用は一括資金ではなくランニングコスト計算できるため積極的なリニューアル計画を立てることができた事例。
一括の資金は外壁塗装工事にあてるため温存しておきたい。

オートロックリース（10年） 52,000円/月（税別）
防犯カメラリース（5年） 20,500円/月（税別）
※両方合わせても1室分の賃料より少ないのが決め手となりました。



※撮影イメージ



エントランスの監視
右よりするとオートロック
左寄りになるとポストの監視が
出来ます
①カメラ設置箇所



※撮影イメージ



正面奥の階段へ通じる通路の監視
②カメラ設置箇所



※撮影イメージ



エレベーター前と駐輪場への通路の
監視
③カメラ設置箇所



※撮影イメージ



駐輪場の出入り監視
④カメラ設置箇所

ハートリビングサポート株式会社 東京本社

〒144-0053

東京都大田区南蒲田2-16-2 テクノポート大樹生命ビル1F

TEL 03-3731-8419

FAX 03-3731-8420

MAIL tokyo@hls2002.jp

営業担当 竹原

業務担当 五十嵐

お急ぎの案件はTELにてお願いします。

メールの場合はtokyo@hls2002.jp送信お願い致します。

営業時間 9：00～17：30

(17：30以降翌朝9：00まではコールセンターにつながります)



Heart Living Support